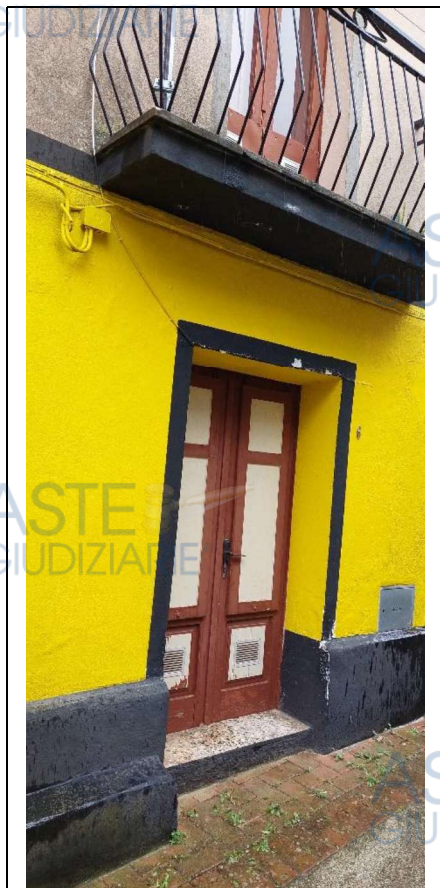


TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA 43/2023 r.g.espr.



RELAZIONE FINALE

INTEGRAZIONE

Ubicazione: VIA CAPPELLA ,6
CHIARAVALLE CENTRALE (CZ)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Valerio Aiello



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 43/2023 r.g. espr.

PARTI:

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Via Cappella, nr.6 – Chiaravalle Centrale (CZ)

Custode Giudiziario Esterno: Avv. Maria MASTRIA

Giudice: Dott.ssa Chiara Di CREDICO

RELAZIONE FINALE

INTEGRAZIONE

Il sottoscritto dott. ing. Valerio AIELLO con studio tecnico in Catanzaro alla via Sebenico, 31, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro col nr. 800 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro col nr. 1191 cat. 2, è stato nominato dal Giudice per Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico nella procedura nr. 43/2023 come esperto stimatore del compendio immobiliare di cui trattasi, in data 11/02/2024. Per la stessa procedura veniva nominata come custode giudiziario esterno l'avv. Maria MASTRIA.



DESCRIZIONE

Oggetto della richiamata procedura esecutiva, è un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), alla via Cappella, nr. 6. Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, il bene viene così identificato: *Comune di Chiaravalle Centrale (C616) (CZ) – Foglio 33 particella 245 e Foglio 33 particella 247 sub.2 – partita 1305. Classamento: Rendita euro 43,38 – Rendita Lire 84.000 – Categoria A/6^a) Classe 2, Consistenza 2 vani, Foglio 33 particella 247 subalterno 2 - via Cappella nr.37 Piano T – 1.* [REDACTED]

[REDACTED]

di Proprietà 1000/1000, derivante dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987. Dalla visura Ipotecaria risulta un verbale di pignoramento trascritto del 10/05/2023 - Registro Particolare 5283 - Registro Generale 7423 – Pubblico Ufficiale - Giudiziario Repertorio 9/10041 del 07/04/2023 – ATTO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. La ricerca di altra documentazione come planimetrie o autorizzazioni, svolte presso questi Uffici e presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con l'assistenza del tecnico responsabile, hanno dato esito negativo. Difficile è stato pure individuare l'ubicazione del fabbricato essendo variata la toponomastica comunale. Grande aiuto hanno dato il Tecnico comunale ed i vigili Urbani con la loro disponibilità.

Dopo una prima convocazione per un sopralluogo, programmata per il giorno 12 marzo 2024, alla quale il debitore esecutato non ha dato riscontro, non presentandosi, si è eseguito l'accesso forzoso all'immobile con l'assistenza della forza pubblica disposta dal Comune e di un fabbro per il lavoro manuale.



Il secondo sopralluogo si è svolto in data 19 aprile 2024. A questo, per come risulta dal verbale allegato, sono presenti oltre al sottoscritto, l'avv. Maria Mastria (custode giudiziario), i vigili urbani, comandati dal Comune di Chiaravalle Centrale; due operai per la forzatura dell'accesso e il geometra Rosario Scalzo in aiuto del C.T.U., autorizzato dal Giudice, per le misurazioni e rilievi del fabbricato.

Sulla scorta della documentazione che si è potuto acquisire, e delle informazioni avute, si è proceduto al sopralluogo al fine di meglio rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice:

Quesito nr.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

Quesito nr.2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Quesito nr.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Quesito nr.4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);



Quesito nr.5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Quesito nr.6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

Quesito nr.7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito nr.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito nr.9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

Quesito nr.10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai



fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito nr.11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito nr.1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**).*

Si riportano i dati precedentemente esposti: Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali il bene viene così identificato: Comune di Chiaravalle Centrale (C616) (CZ) – Foglio 33 particella 245 e Foglio 33 particella 247 sub.2 – partita 1305 – Classamento: Rendita euro 43,38 – Rendita Lire 84.000 – Categoria A/6^a)

Classe 2, Consistenza 2 vani, Foglio 33 particella 247 subalterno 2 - via Cappella nr.37, Piano T – 1. [REDACTED]

[REDACTED] di Proprietà 1000/1000, derivante dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987. Confina con strada pubblica su due lati e con le particelle 248 - 246 e 253. Non ricade nelle condizioni previste dalle citate leggi e dalle circolari emesse dai Giudici del settore esecuzioni immobiliari. Si compone di un ingresso a piano terra con



un angolo cottura e un W.C. Una scala, rivestita in marmo che porta al primo piano, dove c'è una stanza da letto con un balconcino che affaccia sulla strada via Cappella e per il resto della superficie si presenta libera, talvolta destinata a stanza da letto. Si nota una botola sul soffitto, per eventuale accesso al sottotetto. Bisogna riportare che il fabbricato deve aver avuto un intervento di manutenzione in tempi non molto lontani. Si notano come migliorie il rifacimento della scala, rivestita in marmo e il solaio di piano, il rifacimento degli intonaci interni e la facciata esterna, con tinteggiature. Tali lavori non essendo stati eseguiti con le dovute cure presentano già segni di degrado. A più ampia descrizione del fabbricato vengono allegati nr. 9 foto e le planimetrie dello stato di fatto, rilevate in fase di sopralluogo.

Quesito nr.2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali*

Il bene ■ di ■ del s ■
■, derivante
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. **Non esistono comproprietari.**

Quesito nr.3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Il possesso del bene risulta esclusivo ■
■
■ Allo stato il bene

risulta libero, non abitato, e dalle visure effettuate presso l'Ufficio delle Entrate di Catanzaro, **non risultano contratti registrati** in data antecedente al pignoramento.

Quesito nr 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).*

Stima del bene

Definizioni generali. La "Valutazione" indica l'opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

"Valore di Mercato" indica l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi. Nell'effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale agli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal

Foundation (USA). In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

- Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA). L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni. L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento. La successiva ponderazione del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale presenza delle dotazioni impiantistiche. E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.

Tanto premesso, la presente stima è stata svolta consultando i valori forniti da:

➤ ***Agenzia delle entrate. Banca dati delle quotazioni immobiliari:***

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CHIARAVALLE CENTRALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori
		Min	Max		Min (per mese)
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	2,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,3
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L	2,8

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente



Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Nel caso in esame per una superficie totale tra piano terra e primo piano di circa 45 mq., per come si evince dalle planimetrie rilevate, e per un prezzo medio a mq. di euro 700, avremo un valore medio stimato per l'immobile di euro:

$$\text{mq. } 45,00 \times \text{euro } 700 = \text{euro } 31.500$$

➤ **IMMOBILIARE.IT**

La valutazione *ricavata da IMMOBILIARE.IT, risulta, scegliendo un valore medio tra il prezzo minimo di euro 18.000; prezzo medio di euro 25.000 e un prezzo massimo di 32.00 euro. Sarà quindi pari a euro 25.000.*

Valutazione immobile

questa è la valutazione dell'immobile in base alle caratteristiche inserite:

Valutazione immobile

25.000 €

Prezzo stimato

18.000 €

Prezzo minimo

32.000 €

Prezzo massimo

Abitazione economica Via Cappella 6, Vico 1 Chiaravalle Centrale

ASTE
GIUDIZIARIE®

45 m²

3 locali

1 bagno

Piano terra

Parzialmente ristrutturato

Altri parametri

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Team di **Immobiliare.it**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Valutazione REQUOT

DATA VALUTAZIONE

07-05-24

INDIRIZZO

Via Cappella,6 - Chiaravalle Centrale

ZONA

Centro Urbano

VALORE IMMOBILE STORICO

VALORE MEDIO DI STIMA EURO 33.641

Valore Min: 31.286 €

Valore Max: 35.995 €

CARATTERISTICHE

Tipologia

Metri Interni 45,00 mq

Metri Soppalchi 40,00 mq

Condizioni: Parzialmente da ristrutturare ;

Posizione Immobile Nella media di zona; Livelli 2



Tipologia dell'Edificio: Popolare

Qualità dell'Edificio: Standard Condizioni dell'Edificio; Ristrutturato

Età dell'Edificio: Più di 30 anni; Passo Carraio Sì

Altezza dei Soffitti: Altezza inferiore ai 5 m.

Si ritiene, anche dall'indagine svolta in loco, di poter assegnare un valor medio tra quelli sopra riportati in:

EURO 30.000 (diconsi euro trentamila)

Quesito nr.5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.*

Il bene deve essere venduto come unico lotto, in considerazione della sua consistenza e funzionalità.

Quesito nr.6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.*

Il bene è di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED], derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. **Non esistono comproprietari.**

Quesito nr.7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su*



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In risposta al presente quesito si può affermare che:

***non esistono** formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, non esistono spese fisse e la gestione è di carattere economico gestita dai singoli condomini, né altre spese già deliberate e insolute.

Quesito nr.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dalle risultanze della documentazione acquisita, il bene **non risulta gravato dagli oneri sopra espressi** e la proprietà del bene gli deriva per come dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, è così identificato: Foglio 33 particella 247 subalterno 2 - via Cappella nr.37 Piano T – 1. Intestato [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà 1000/1000, **derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987**. Dalla visura Ipotecaria risulta un verbale di pignoramento trascritto del 10/05/2023.

Quesito nr.9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, con l'assistenza del geometra responsabile del settore, agli atti non risulta accertata difformità, e non risulta essere stato rilasciato alcuna dichiarazione di agibilità. Lo strumento urbanistico vigente, individua la zona come CENTRO STORICO.

Quesito nr.10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale sezione fabbricati e l'Ufficio Tecnico Comunale, come già scritto, non è stato possibile reperire alcuna documentazione che potesse mettere a confronto lo stato originario con quanto accertato in fase di sopralluogo. Si è fatta quindi esplicita richiesta con PEC al comune. La risposta in data 28/03/2024, che allego alla presente, in cui mi si ribadisce che nulla esiste presso quegli uffici riguardo al fabbricato e all'intestatario in oggetto. Si può concludere pertanto che il fabbricato non ha subito modifiche sostanziali dall'impianto, tranne una tinteggiatura interna ed esterna.

Quesito nr.11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

L'immobile non è fornito di impianto di riscaldamento. Non è fornito di corrente elettrica. In queste condizioni non è stato possibile eseguire alcun accertamento ai fini dell'Attestato di Prestazione energetica. Non risultano allacci alla rete di distribuzione del gas. La fornitura di energia elettrica risulta disattivata. Si può concludere dicendo che la Classe Energetica non è definita.

Si allega:

Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico

Il sottoscritto dott.ing. Valerio AIELLO residente in via D. Commodaro n°11 del Comune di Palermiti Prov. Catanzaro Telefono: 3394516524, email_aiellovalerio@gmail.com – PEC valerio.aiello@ingpec.eu in qualità di: () occupante, () proprietario, () amministratore, (X) CTU/CTP () Terzo responsabile dell'impianto termico () Altro (specificare:)

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del Codice penale, che l'immobile ubicato nel Comune di Chiaravalle Centrale Provincia (CZ), in via Cappella nr. 6 Piano T-1, dati catastali Foglio n.33 Part.n.245 -247 sub2

X non è dotato di un impianto termico

Il sottoscritto ing. Valerio AIELLO_residente in via D. Commodaro n° 11 Comune Palermiti Prov. Catanzaro Telefono: 3394516524, email: aiellovalerio@gmail.com_- PEC: valerio.aiello@ingpec.eu in qualità di **CERTIFICATORE** dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile su riportato

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del Codice penale, che le informazioni su riportate **CORRISPONDONO AL VERO** essendo state da me personalmente verificate nel corso del sopralluogo effettuato.





Allegati già depositati:

- Decreto di nomina;
- Richiesta accesso agli atti Comune di Chiaravalle Centrale;
- Riconcontro alla richiesta di accesso agli atti comune di Chiaravalle Centrale;
- Visure Catastali attuali e storiche;
- Visura ipotecaria;
- Estratto di mappa scala 1:1000
- Verbali del primo e secondo sopralluogo;
- Documentazione Fotografica;
- Planimetrie dello stato attuale.

Catanzaro il 14/11/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Valerio AIELLO

